

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

Artigo: 6.º

Assunto: Alteração da espécie de prédio urbano – Alojamento local

Processo: 2016001105 - IVE n.º 10728, com despacho concordante, de 2016.07.06, da Subdiretora-Geral da Área de Gestão Tributária - Património

- Conteúdo:
1. A questão objeto do presente pedido de informação vinculativa reside em saber se a mudança da afetação ou destino de um prédio urbano habitacional para o regime de "alojamento local" de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, configura um *"evento susceptível de determinar uma alteração da classificação de um prédio"* [alínea b) do n.º 1 do artigo 13.º do CIMI], com a consequente obrigação de entrega da declaração modelo 1 do IMI com vista à atualização da respetiva inscrição matricial, por força da aplicação de diferente coeficiente de afetação (artigo 41.º do CIMI) na determinação do valor patrimonial tributário do prédio em causa.
 2. Preceituam os artigos 2.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, através do qual foi estabelecido o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, que são considerados *"estabelecimentos de alojamento local"* as moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem que prestem serviços de alojamento temporário a turistas, mediante remuneração, e que reúnam os requisitos previstos nesse decreto-lei.
 3. Estes estabelecimentos devem cumprir os requisitos definidos nos artigos 11.º a 15.º e as regras de exploração e funcionamento constantes dos artigos 16.º a 20.º, todos do mesmo decreto-lei, o qual determina, também, no seu artigo 5.º, que os estabelecimentos de alojamento local são objeto de registo mediante mera comunicação prévia dirigida ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente, através do Balcão Único Eletrónico previsto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, sendo que dessa comunicação devem obrigatoriamente constar todas as informações elencadas nas alíneas a) a g) do n.º 1 do artigo 6.º, além de que deverá ser acompanhada dos documentos descritos nas alíneas a) a e) do n.º 2 do mesmo artigo.
 4. Do conjunto de informações que obrigatoriamente deverão constar da comunicação antes referida, destaca-se a que diz respeito à autorização de utilização ou título de utilização válido do imóvel, já que é essa autorização ou licença de utilização que determina a classificação do prédio – n.º 2 do artigo 6.º do CIMI.
 5. Os n.ºs 1 e 2 do artigo 6.º do CIMI preveem que os prédios urbanos se dividem em habitacionais, comerciais, industriais ou para serviços, terrenos para construção e outros, sendo que os habitacionais, comerciais, industriais ou para serviços são os edifícios para tal licenciados ou que, na falta de licença, tenham como destino normal cada um destes fins.
 6. Por outro lado, o artigo 41.º do CIMI, sob a epígrafe *"coeficiente de afetação"*, preceitua que este depende do tipo de utilização dos prédios edificados, de acordo com a seguinte tabela:

UTILIZAÇÃO	COEFICIENTES
Comércio	1,20
Serviços	1,10
Habituação	1,00
Habituação social sujeita a regimes legais de custos controlados	0,70
Armazéns e actividade industrial	0,60
Comércio e serviços em construção tipo industrial	0,80
Estacionamento coberto e fechado	0,40
Estacionamento coberto e não fechado	0,15
Estacionamento não coberto	0,08
Prédios não licenciados, em condições muito deficientes de habitabilidade	0,45
Arrecadação e arrumos	0,35

7. Ora, o controlo prévio das operações urbanísticas é competência da câmara municipal, nos termos previstos na alínea x) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, 12 de setembro, e a concessão da autorização de utilização de edifícios é competência do presidente da câmara municipal, conforme consagrado na alínea j) do n.º 2 do artigo 35.º do mesmo diploma.

8. Deste modo, se a câmara municipal territorialmente competente ou o seu presidente, após a receção da comunicação prévia acima referida, mantiver o licenciamento do prédio afeto a *"estabelecimento de alojamento local"* para uma utilização habitacional, o sujeito passivo não tem de cumprir qualquer obrigação declarativa, nomeadamente a prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 13.º do CIMI.

9. Porém, se aqueles órgãos autárquicos entenderem que a disponibilização de serviços de alojamento temporário a turistas mediante remuneração configura uma utilização relacionada com a *"prestação de serviços"* e, em consequência, alterarem a licença de utilização do prédio, isso constitui um facto que determina a alteração da classificação do mesmo e do coeficiente de afetação a utilizar na determinação do respetivo valor patrimonial tributário, pelo que o sujeito passivo fica obrigado a, no prazo de 60 dias a contar da concessão da nova licença de utilização, apresentar a declaração modelo 1, conforme estabelecido na alínea b) do n.º 1 do artigo 13.º do CIMI.

10. De facto, não pode a Administração Tributária deixar de respeitar a afetação constante de qualquer licença de utilização, ainda que se aperceba que a mesma não reproduz adequadamente a realidade factual.

A esta nossa posição subjazem dois factores.

Por um lado, só ela respeita o critério legal de repartição de competências entre a Administração Central e a Administração Autárquica. De facto, quem tem inquestionavelmente competência para emitir licenças de utilização é a Administração Autárquica, tendo a Administração Central de se conformar com o respectivo conteúdo.

Por outro lado, o facto de estarmos perante um afloramento de um princípio genérico estruturante do ordenamento jurídico de qualquer país da nossa área cultural, na base do qual o Direito é uma ciência em que a forma tem incursões na substância. Com efeito, o Direito, enquanto ciência, tende a formalizar realidades substanciais, recortadas da vida social e económica, às quais dá suficiente relevo. Nestes termos, a partir desse momento, é obviamente um dado a ter em consideração, sobretudo em matéria de interpretação da lei, tais aspectos formais.

11. Daí que, na identificação e consideração do coeficiente de afetação dos prédios urbanos afetos a *"estabelecimentos de alojamento local"*, bem como

de eventuais obrigações declarativas a cumprir pelos respetivos titulares, deva relevar a utilização constante da licença atribuída pela câmara municipal territorialmente competente.

EM CONCLUSÃO:

12. Os n.ºs 1 e 2 do artigo 6.º do CIMI determinam que os prédios urbanos se dividem em habitacionais, comerciais, industriais ou para serviços, terrenos para construção e outros, sendo que os habitacionais, comerciais, industriais ou para serviços são os edifícios para tal licenciados ou que, na falta de licença, tenham como destino normal cada um destes fins.

13. O artigo 41.º do CIMI preceitua que o coeficiente de afetação a considerar na avaliação dos prédios edificados depende do tipo de utilização que lhes é dado.

14. O controlo prévio das operações urbanísticas e a concessão de autorizações de utilização de edifícios é competência das câmaras municipais e dos respetivos presidentes, respetivamente.

15. Se a câmara municipal territorialmente competente ou o seu presidente, após a receção da comunicação prévia referida no artigo 5.º do DL n.º 128/2014, de 29 de agosto, mantiver o licenciamento do prédio afeto a "*estabelecimento de alojamento local*" para uma utilização habitacional, o sujeito passivo não tem de cumprir qualquer obrigação declarativa, nomeadamente a prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 13.º do CIMI.

16. Mas, se aqueles órgãos autárquicos decidirem alterar esse licenciamento, tal facto determina a alteração da classificação do prédio e do coeficiente de afetação a utilizar na determinação do respetivo VPT, razão por que o sujeito passivo fica obrigado à apresentação da declaração modelo 1 do IMI, no prazo de 60 dias a contar da concessão da nova licença de utilização, nos termos fixados na alínea b) do n.º 1 do artigo 13.º do CIMI.

17. Tudo isto, porque, na identificação e consideração do coeficiente de afetação dos prédios urbanos afetos a "*estabelecimentos de alojamento local*", bem como de eventuais obrigações declarativas a cumprir pelos respetivos titulares, deve relevar a utilização constante da licença atribuída pela câmara municipal territorialmente competente.